

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1997/11/25 50b370/97s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schwarz, Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Wolfgang V****, wider die Antragsgegnerin B****-GmbH, *****, vertreten durch ÖRAG Österreichische Realitäten AG, Herrengasse 17, 1010 Wien, diese vertreten durch Dr. Paul Doralt, Dr. Wilfried Seist, Dr. Peter Csoklich, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und 12 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Mai 1995, GZ 41 R 90/97g-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18. September 1996, GZ 44 Msch 24/96z-9, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schwarz, Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Wolfgang V****, wider die Antragsgegnerin B****-GmbH, ****, vertreten durch ÖRAG Österreichische Realitäten AG, Herrengasse 17, 1010 Wien, diese vertreten durch Dr. Paul Doralt, Dr. Wilfried Seist, Dr. Peter Csoklich, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 und 12 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Mai 1995, GZ 41 R 90/97g-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18. September 1996, GZ 44 Msch 24/96z-9, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Mietrechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Hauptmieter der 161 m**2 großen Wohnung top 13 im Haus W*****, das der Antragsgegnerin gehört. Er stellte am 4.12.1995 bei der zentralen Schlichtungsstelle in Wien den Antrag, festzustellen, daß

- 1.) der auf seine Wohnung entfallende Anteil an den Gesamtkosten, Betriebskosten und Aufzugskosten 10,84 % beträgt;
- 2.) die Kosten für Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes des Aufzugs erforderlich sind, keine Betriebskosten, sondern Erhaltungskosten iSd§ 3 Abs 2 Z 3 MRG sind;2.) die Kosten für Arbeiten, die zur

Aufrechterhaltung des Betriebes des Aufzugs erforderlich sind, keine Betriebskosten, sondern Erhaltungskosten iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG sind;

3.) die Kreditrückzahlungsraten von monatlich S 243,-- (bis 13.12.1995) keine Betriebskosten oder öffentliche Abgaben oder besondere Aufwendungen darstellen und daher nicht zum Mietzins iSd § 15 Abs 1 MRG gehören.3.) die Kreditrückzahlungsraten von monatlich S 243,-- (bis 13.12.1995) keine Betriebskosten oder öffentliche Abgaben oder besondere Aufwendungen darstellen und daher nicht zum Mietzins iSd Paragraph 15, Absatz eins, MRG gehören.

Ein weiteres Begehren wurde nicht mehr Gegenstand des gemäß 40 Abs 2 MRG zu Gericht abgezogenen Verfahrens. Ein weiteres Begehren wurde nicht mehr Gegenstand des gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG zu Gericht abgezogenen Verfahrens.

Hinsichtlich des ersten Antrages war strittig, ob der Nutzflächenanteil der Wohnung des Antragstellers 10,84 % oder 11,83 % beträgt. Das wurde in letzterem Sinn geklärt. Der Antragsteller zog daher in der (einzigen) mündlichen Verhandlung seinen Sachantrag "hinsichtlich dieses Punktes" zurück. Strittig blieb jedoch der Verteilungsschlüssel für die Aufzugskosten, und zwar insoweit, als der Antragsteller nur seinem Anteil an der Gesamtnutzfläche des Hauses entsprechend zu den Kosten beitragen will (also berichtigt mit 11,83 %), während ihm die Antragsgegnerin 16,8 % vorschreibt. Die Differenz ergibt sich daraus, daß der Antragsteller meint, daß der Aufzug allen Mietern des Hauses zur Verfügung stehe (bis Anfang 1994 völlig unbeschränkt, während nunmehr ein Aufzugsschloß eingebaut sei, für das jeder Mieter auf Wunsch einen Schlüssel erhalte), während die Antragsgegnerin den Standpunkt vertritt, es handle sich um eine nur den Mietern der Wohnungen top 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 bereitstehende Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG. Der Kostenverteilungsschlüssel des § 17 MRG ergebe einen auf die Wohnung des Antragstellers entfallenden Anteil von 16,8 %. Hinsichtlich des ersten Antrages war strittig, ob der Nutzflächenanteil der Wohnung des Antragstellers 10,84 % oder 11,83 % beträgt. Das wurde in letzterem Sinn geklärt. Der Antragsteller zog daher in der (einzigen) mündlichen Verhandlung seinen Sachantrag "hinsichtlich dieses Punktes" zurück. Strittig blieb jedoch der Verteilungsschlüssel für die Aufzugskosten, und zwar insoweit, als der Antragsteller nur seinem Anteil an der Gesamtnutzfläche des Hauses entsprechend zu den Kosten beitragen will (also berichtigt mit 11,83 %), während ihm die Antragsgegnerin 16,8 % vorschreibt. Die Differenz ergibt sich daraus, daß der Antragsteller meint, daß der Aufzug allen Mietern des Hauses zur Verfügung stehe (bis Anfang 1994 völlig unbeschränkt, während nunmehr ein Aufzugsschloß eingebaut sei, für das jeder Mieter auf Wunsch einen Schlüssel erhalte), während die Antragsgegnerin den Standpunkt vertritt, es handle sich um eine nur den Mietern der Wohnungen top 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 bereitstehende Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, Absatz eins, MRG. Der Kostenverteilungsschlüssel des Paragraph 17, MRG ergebe einen auf die Wohnung des Antragstellers entfallenden Anteil von 16,8 %.

Zu Punkt 2 seines Sachantrages brachte der Antragsteller vor, daß ihm jedes Jahr anteilige Kosten "für Aufzugs-Service und Aufzugswartung durch Hausmeister" vorgeschrieben würden, die in Wahrheit die Erhaltung des Aufzugs beträfen und daher aus der Mietzinsreserve zu bestreiten seien. Die Antragsgegnerin hält diese Aufwendungen (gleichgültig ob die Kontroll- und Wartungstätigkeiten vom Hausbesorger oder einem Unternehmen auf Grund eines Servicevertrages durchgeführt werden) für Betriebskosten einer Gemeinschaftsanlage, die nach Maßgabe des § 24 MRG abzurechnen seien. Zu Punkt 2 seines Sachantrages brachte der Antragsteller vor, daß ihm jedes Jahr anteilige Kosten "für Aufzugs-Service und Aufzugswartung durch Hausmeister" vorgeschrieben würden, die in Wahrheit die Erhaltung des Aufzugs beträfen und daher aus der Mietzinsreserve zu bestreiten seien. Die Antragsgegnerin hält diese Aufwendungen (gleichgültig ob die Kontroll- und Wartungstätigkeiten vom Hausbesorger oder einem Unternehmen auf Grund eines Servicevertrages durchgeführt werden) für Betriebskosten einer Gemeinschaftsanlage, die nach Maßgabe des Paragraph 24, MRG abzurechnen seien.

Sein drittes Feststellungsbegehren begründete der Antragsteller damit, daß der Aufzug 1975 unter Kostenbeteiligung von Mietern eingebaut worden sei. Der auf die einzelnen Mieter entfallende Kostenanteil sei dem jeweiligen Mieter vom Hauseigentümer vorgestreckt und "auf 20 Jahre (vom 1.1.1976 bis 31.12.1995) kreditiert worden". Der betreffende Mieter habe diesen Kredit in monatlichen Raten innerhalb dieser 20 Jahre zurückzahlen müssen. Diese "Aufzugsraten" seien den Mietern mit dem monatlichen Mietzins vorgeschrieben und bezahlt worden. Seit dem 1.1.1995 behandle die Antragsgegnerin diese Kreditrückzahlungen als Teil des Mietzinses und schreibe eine darauf entfallende Umsatzsteuer vor. Dies sei gesetzwidrig, weil es sich bei den Kreditrückzahlungsraten um keinen Teil des Mietzinses nach § 15 Abs 1 MRG handle. Dem hält die Antragsgegnerin im wesentlichen entgegen, daß die Republik Österreich als seinerzeitiger Hauseigentümer im Jahr 1975 mit den Herstellungskosten für den Aufzug in Vorlage getreten sei; bei der

Zurückzahlung der vorgestreckten Kosten gehe es um Nebenkosten, die dem Nutzungsentgelt zuzurechnen seien und dementsprechend der Umsatzsteuerpflicht unterlägen. Es werde die Rückzahlung eines Baukostenzuschusses, also ein Mietzinsbestandteil, auf die Mieter überwälzt. Sein drittes Feststellungsbegehren begründete der Antragsteller damit, daß der Aufzug 1975 unter Kostenbeteiligung von Mietern eingebaut worden sei. Der auf die einzelnen Mieter entfallende Kostenanteil sei dem jeweiligen Mieter vom Hauseigentümer vorgestreckt und "auf 20 Jahre (vom 1.1.1976 bis 31.12.1995) kreditiert worden". Der betreffende Mieter habe diesen Kredit in monatlichen Raten innerhalb dieser 20 Jahre zurückzahlen müssen. Diese "Aufzugsraten" seien den Mietern mit dem monatlichen Mietzins vorgeschrieben und bezahlt worden. Seit dem 1.1.1995 behandle die Antragsgegnerin diese Kreditrückzahlungen als Teil des Mietzinses und schreibe eine darauf entfallende Umsatzsteuer vor. Dies sei gesetzwidrig, weil es sich bei den Kreditrückzahlungsraten um keinen Teil des Mietzinses nach Paragraph 15, Absatz eins, MRG handle. Dem hält die Antragsgegnerin im wesentlichen entgegen, daß die Republik Österreich als seinerzeitiger Hauseigentümer im Jahr 1975 mit den Herstellungskosten für den Aufzug in Vorlage getreten sei; bei der Zurückzahlung der vorgestreckten Kosten gehe es um Nebenkosten, die dem Nutzungsentgelt zuzurechnen seien und dementsprechend der Umsatzsteuerpflicht unterlägen. Es werde die Rückzahlung eines Baukostenzuschusses, also ein Mietzinsbestandteil, auf die Mieter überwälzt.

Die Antragsgegnerin begeherte mit den bereits dargestellten Argumenten die Abweisung des Sachantrages.

Am 3. Mai 1996 - also bereits im Zuge des gerichtlichen Verfahrens - beantragte der Antragsteller schließlich noch unter Berufung auf § 37 Abs 4 MRG, daß die Antragsgegnerin zum Rückersatz jener Betriebs- und Aufzugskosten verhalten werden möge, die in den Jahren 1992 bis 1995 überhöht vorgeschrieben worden seien. Beziffert wurde dieser Rückforderungsanspruch mit insgesamt S 27.113,23.Am 3. Mai 1996 - also bereits im Zuge des gerichtlichen Verfahrens - beantragte der Antragsteller schließlich noch unter Berufung auf Paragraph 37, Absatz 4, MRG, daß die Antragsgegnerin zum Rückersatz jener Betriebs- und Aufzugskosten verhalten werden möge, die in den Jahren 1992 bis 1995 überhöht vorgeschrieben worden seien. Beziffert wurde dieser Rückforderungsanspruch mit insgesamt S 27.113,23.

Das Erstgericht entschied ohne Beweisaufnahme (weil ausschließlich Rechtsfragen zu klären seien; es stützte seine Entscheidung lediglich des Bundesministerium für Finanzen sowie auf eine der Stellungnahme der Antragsgegnerin angeschlossene "Betriebskosten-Detailaufstellung" vom 30.1.1996) folgendes:

Es wies

den Antrag auf Feststellung, daß die Betriebs- und Wartungskosten des Personenaufzuges im Haus *****, keine Betriebskosten darstellen, sondern aus der Mietzinsreserve zu bestreiten seien, sowie den Antrag, daß durch Vorschreibung von S 243,-- monatlich im Jahr 1995 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für die Wohnung top Nummer 13 im Haus *****, überschritten worden sei, ab.

Dabei ging das Erstgericht von der "Tatsache" aus, "daß den Aufzug nur die Mieter der Wohnungen top 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 benützen können bzw dürfen", weil dies "vom Antragsteller nicht bestritten" worden sei. Ebenso mangels Bestreitung stehe der sich daraus ergebende eigene Betriebskostenschlüssel fest. "Der Antragsteller vertrete dazu lediglich eine andere Rechtsansicht, nämlich die, daß die Wartungs- und Betriebskosten des Aufzugs aus der Mietzinsreserve zu tragen seien."

Im übrigen traf das Erstgericht folgende Feststellungen:

"Im Jahr 1975 wurde ein Personenaufzug in das Haus eingebaut. Es wurde mit den Mietern eine Vereinbarung dahingehend getroffen, daß die Antragsgegnerin bzw der damalige Hauseigentümer die Kosten vorerst trage und die Mieter anteilig die Kosten in Monatsraten durch 20 Jahre hindurch zurückzahlen. Die Antragsgegnerin hat im Jahr 1995 die Umsatzsteuer die sie für diesen Entgeltsbestandteil leisten mußte, auf die Mieter überwälzt. Den Aufzug benützen nicht alle Mieter sondern die der Wohnungen top Nr 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 13, also auch der Antragsteller. Die Gesamtnutzfläche dieser Wohnungen beträgt 995 m**2, die Nutzfläche des Antragstellers 161 m**2.

Hinsichtlich der Liftbetriebskosten ergibt sich nachstehender Betriebskostenschlüssel:

top Mieter Wert %-satz
6 Peter R**** 127.00 12.7600

```
8 Leerstehung 112.00 11.2600
9 Isabel K**** 172.00 17.2900
10 E.S**** 131.00 13.1700
11 Hans W**** 161.00 16.1800
12 Martin H**** 131.00 13.1700
13 Wolfgang V**** 161.00 16.1800
Summe 995.00 100.0100
```

Für die allgemeinen Betriebskosten kommt folgender Schlüssel zur Anwendung:

```
2
         Hermine U**** 43.00 3.1600
         Otto P**** 56.00 4.1100
4
5
         Hellmut B**** 116.00 85.200
6
         Peter R**** 127.00 9.3300
7
         Leopold R**** 151.00 11.0900
8
         Leerstehung 112.00 8.2300
         Isabel K**** 172.00 12.6400
9
10
         E. S**** 131.00
                            9.6300
11
         Hans W**** 161.00 11.8300
12
         Martin H**** 131.00 9.6300
13
         Wolfgang V**** 161.00 11.8300
        Summe
                   1,361.00 100.0000"
```

Die Feststellung über die Gesamtnutzfläche, die Nutzflächen der einzelnen Objekte sowie die sich daraus ergebenden Betriebskostenschlüssel hätten sich aus der Äußerung der Antragsgegnerin ergeben, die insoweit nicht bestritten sei; ebensowenig bestritten habe der Antragsgegner "die Vereinbarung betreffend die Rückzahlung".

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, daß gemäß§ 24 MRG wie folgt vorzugehen seidn rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, daß gemäß Paragraph 24, MRG wie folgt vorzugehen sei:

Sei ein Hauptmieter auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimme sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage nach den Grundsätzen des § 17 MRG. Die Antragsgegnerin sei daher berechtigt, die Betriebskosten für den Personenaufzug entsprechend den Nutzflächen der Wohnungen, die an die Benützer des Aufzuges vermietet sind, zu verrechnen. Wenn der Antragsteller meine, daß diese Kosten aus der Hauptmietzinsreserve zu tragen seien, unterliege er einer irrigen Rechtsansicht. Sei ein Hauptmieter auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimme sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage nach den Grundsätzen des Paragraph 17, MRG. Die Antragsgegnerin sei daher berechtigt, die Betriebskosten für den Personenaufzug entsprechend den Nutzflächen der Wohnungen, die an die Benützer des Aufzuges vermietet sind, zu verrechnen. Wenn der Antragsteller meine, daß diese Kosten aus der Hauptmietzinsreserve zu tragen seien, unterliege er einer irrigen Rechtsansicht.

Zur Frage der Umsatzsteuer für die Baukosten des Personenaufzuges sei zu sagen, daß gemäß 9 UStG zum Entgelt für Vermietungen und Verpachtungen auch Baukostenzuschüsse zählen und als solcher sei wohl die anteilige monatliche Rate für die Liftkosten anzusehen. Gemäß § 10 UStG sei für derartige Entgelte, wenn eine Vermietung für Wohnzwecke vorliegt, Umsatzsteuer in der Höhe von 10 % zu bezahlen. Der Vermieter sei berechtigt, die Umsatzsteuer

für Hauptmietzins und Betriebskosten auf die Mieter zu überwälzen. Daraus ergebe sich, daß er das auch für andere Entgelte aus Vermietung - etwa einen Baukostenzuschuß - tun könne. Zur Frage der Umsatzsteuer für die Baukosten des Personenaufzuges sei zu sagen, daß gemäß Paragraph 9, UStG zum Entgelt für Vermietungen und Verpachtungen auch Baukostenzuschüsse zählen und als solcher sei wohl die anteilige monatliche Rate für die Liftkosten anzusehen. Gemäß Paragraph 10, UStG sei für derartige Entgelte, wenn eine Vermietung für Wohnzwecke vorliegt, Umsatzsteuer in der Höhe von 10 % zu bezahlen. Der Vermieter sei berechtigt, die Umsatzsteuer für Hauptmietzins und Betriebskosten auf die Mieter zu überwälzen. Daraus ergebe sich, daß er das auch für andere Entgelte aus Vermietung - etwa einen Baukostenzuschuß - tun könne.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Der (im Rekurs vorgetragenen) Meinung des Antragstellers, daß der Personenaufzug keine Gemeinschaftsanlage iSd§ 24 MRG darstelle, vielmehr eine Exklusivanlage der Benützungsberechtigten sei, und daß sich der Kostenanteil nach den Anteilen an der Rechtsgemeinschaft, und zwar nach der Anzahl der vergebenen Aufzugschlüssel bestimme (von den insgesamt 19 habe der Rekurswerber zwei erhalten, sodaß sein Kostenanteil 10,54 % betrage), sei nicht zu folgen. Unstrittig sei, daß alle Mieter, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen (sich an den Kosten beteiligen), zur Benützung des Liftes berechtigt sind. Die Kosten des Betriebes seien daher auf die zur Benützung Berechtigten aufzuteilen (Würth/Zingher19, Rz 4 zu § 24 MRG). Dies erkenne ohnedies auch der Rekurswerber, nur wolle er einen anderen Verteilungsschlüssel angewendet haben. Voraussetzung für einen vom Verhältnis der Nutzfläche abweichenden Verteilungsschlüssel wäre aber die schriftliche Vereinbarung eines solchen anderen Verteilungsschlüssels iSd § 17 Abs 1 MRG gewesen. Eine solche Vereinbarung habe der Antragsteller nicht einmal behauptet, weshalb es bei der Verteilung nach dem Nutzflächenschlüssel zu verbleiben habe (§ 17 Abs 1 MRG).Der (im Rekurs vorgetragenen) Meinung des Antragstellers, daß der Personenaufzug keine Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, MRG darstelle, vielmehr eine Exklusivanlage der Benützungsberechtigten sei, und daß sich der Kostenanteil nach den Anteilen an der Rechtsgemeinschaft, und zwar nach der Anzahl der vergebenen Aufzugschlüssel bestimme (von den insgesamt 19 habe der Rekurswerber zwei erhalten, sodaß sein Kostenanteil 10,54 % betrage), sei nicht zu folgen. Unstrittig sei, daß alle Mieter, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen (sich an den Kosten beteiligen), zur Benützung des Liftes berechtigt sind. Die Kosten des Betriebes seien daher auf die zur Benützung Berechtigten aufzuteilen (Würth/Zingher19, Rz 4 zu Paragraph 24, MRG). Dies erkenne ohnedies auch der Rekurswerber, nur wolle er einen anderen Verteilungsschlüssel angewendet haben. Voraussetzung für einen vom Verhältnis der Nutzfläche abweichenden Verteilungsschlüssel wäre aber die schriftliche Vereinbarung eines solchen anderen Verteilungsschlüssels iSd Paragraph 17, Absatz eins, MRG gewesen. Eine solche Vereinbarung habe der Antragsteller nicht einmal behauptet, weshalb es bei der Verteilung nach dem Nutzflächenschlüssel zu verbleiben habe (Paragraph 17, Absatz eins, MRG).

Nicht zu folgen sei auch den Argumenten des Antragstellers gegen die Verrechnung von Umsatzsteuer für die Baukostenzuschüsse (daß die Kontroll- und Wartungstätigkeit zu den sonstigen Kosten des Betriebes gehört, die nach § 24 MRG zu verteilen sind, sei nicht - mehr - strittig). Die Errichtung des Aufzuges im Jahre 1975 sei nach den unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes von den zur Benützung berechtigten Mietern dadurch (mit-)finanziert worden, daß sie in laufenden Raten über 20 Jahre hindurch (unverzinste) Baukostenzuschüsse an den Errichter, den Hauseigentümer, leisteten. Solche Baukostenzuschüsse seien als Teil des Entgelts umsatzsteuerpflichtig (vgl Ruppe, Umsatzsteuergesetz, Rz 57 zu § 4). Der Antragsteller übersehe offenbar, daß die benützungsberechtigten Mieter nicht etwa im Jahr 1975 zur Gänze die Einbaukosten bezahlt haben, vielmehr sie laufend, über 20 Jahre hindurch, Baukostenzuschüsse ("Aufzugsraten") an den Hauseigentümer geleistet haben. Nicht zu folgen sei auch den Argumenten des Antragstellers gegen die Verrechnung von Umsatzsteuer für die Baukostenzuschüsse (daß die Kontroll- und Wartungstätigkeit zu den sonstigen Kosten des Betriebes gehört, die nach Paragraph 24, MRG zu verteilen sind, sei nicht - mehr - strittig). Die Errichtung des Aufzuges im Jahre 1975 sei nach den unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes von den zur Benützung berechtigten Mietern dadurch (mit-)finanziert worden, daß sie in laufenden Raten über 20 Jahre hindurch (unverzinste) Baukostenzuschüsse an den Errichter, den Hauseigentümer, leisteten. Solche Baukostenzuschüsse seien als Teil des Entgelts umsatzsteuerpflichtig vergleiche Ruppe, Umsatzsteuergesetz, Rz 57 zu Paragraph 4,). Der Antragsteller übersehe offenbar, daß die benützungsberechtigten Mieter nicht etwa im Jahr 1975 zur Gänze die Einbaukosten bezahlt haben, vielmehr sie laufend, über 20 Jahre hindurch, Baukostenzuschüsse ("Aufzugsraten") an den Hauseigentümer geleistet haben.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Eine Rechtsfage von erheblicher Bedeutung sei nämlich nicht zu lösen gewesen.

Im jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs macht der Antragsteller geltend, daß der Aufzug entgegen der Rechtsmeinung des Rekursgerichtes keine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG sei. Das habe er bereits in seinem Rekurs dargetan (und zwar mit dem Argument, daß der Personenaufzug nicht von allen Mietern, sondern auf Grund einer Sondervereinbarung nur von bestimmten Personen, die einen Aufzugschlüssel besitzen, benützt werde, wobei die Benützung von einem über die Beteiligung an den Betriebskosten hinausgehenden Entgelt abhängig gemacht oder überhaupt auschgeschlossen werden könne). Für die Unterstellung, bei den "Aufzugsraten" handle es sich um (ratenweise eingehobene) "Baukostenzuschüsse", die als Mietzinsbestandteil der Umsatzsteuerpflicht unterliegen, fehle jegliche Begründung. Auf die Darlegung, daß es sich in Wahrheit um die Rückzahlung eines von der Vermieterin gewährten Kredits handle, sei überhaupt nicht eingegangen worden. Da bereits ein Msch-Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 14 MRG behänge, sei die endgültige Klärung durch den Oberster Gerichtshof notwendig, ob es sich beim verfahrensgegenständlichen Aufzug um eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG handelt und ob die "Aufzugsraten" Mietzinsbestandteil oder Kreditrückzahlungsraten sind. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den rekursgerichtlichen Sachbeschluß aufzuheben und - dem Rekursbegehern entsprechend - festzustellen, daßIm jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs macht der Antragsteller geltend, daß der Aufzug entgegen der Rechtsmeinung des Rekursgerichtes keine Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, MRG sei. Das habe er bereits in seinem Rekurs dargetan (und zwar mit dem Argument, daß der Personenaufzug nicht von allen Mietern, sondern auf Grund einer Sondervereinbarung nur von bestimmten Personen, die einen Aufzugschlüssel besitzen, benützt werde, wobei die Benützung von einem über die Beteiligung an den Betriebskosten hinausgehenden Entgelt abhängig gemacht oder überhaupt auschgeschlossen werden könne). Für die Unterstellung, bei den "Aufzugsraten" handle es sich um (ratenweise eingehobene) "Baukostenzuschüsse", die als Mietzinsbestandteil der Umsatzsteuerpflicht unterliegen, fehle jegliche Begründung. Auf die Darlegung, daß es sich in Wahrheit um die Rückzahlung eines von der Vermieterin gewährten Kredits handle, sei überhaupt nicht eingegangen worden. Da bereits ein Msch-Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG behänge, sei die endgültige Klärung durch den Oberster Gerichtshof notwendig, ob es sich beim verfahrensgegenständlichen Aufzug um eine Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, MRG handelt und ob die "Aufzugsraten" Mietzinsbestandteil oder Kreditrückzahlungsraten sind. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den rekursgerichtlichen Sachbeschluß aufzuheben und - dem Rekursbegehern entsprechend - festzustellen, daß

- 1.) der Anteil des Antragstellers an den Aufzugskosten 10,54 % beträgt und
- 2.) die Kreditrückzahlungsraten nicht zum Mietzins gehören und daher davon keine Umsatzsteuer eingehoben werden darf.

Der Antragsgegnerin wurde die Beantwortung des Rechtsmittels freigestellt. Sie hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in einer fristgerecht erstatteten Revisionsrekursbeantwortung die Bestätigung der zweitinstanzlichen Entscheidung beantragt.

Der Revisionsrekurs erweist sich wegen der nachstehend darzulegenden Verfahrensmängel als zulässig und iS einer vom Abänderungsbegehren mitumfaßten Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheidungen auch als berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Vorauszuschicken ist, daß einer der Sachanträge des Antragstellers, und zwar sein Begehren, die Kosten für die Wartung des Aufzugs nicht den Betriebs-, sondern den (aus den Mietzinsreserve zu bestreitenden) Erhaltungskosten zuzurechnen, bereits rechtskräftig abgewiesen wurde. Es geht nur mehr um die im Revisionsrekursantrag aufrecht erhaltenen Begehren, den vom Antragsteller zu tragenden Anteil an den Kosten (gemeint sind offenbar die Betriebskosten) des Aufzugs festzustellen und auszusprechen, daß die "Kreditrückzahlungsraten" nicht der Umsatzsteuerpflicht unterliegen (gemeint ist offenbar, daß die unter dem Titel Errichtungskosten des Aufzugs eingehobenen Beträge nicht der Umsatzsteuerpflicht unterliegen, weil es sich um Kreditrückzahlungsraten handle). Das erste der beiden Begehren läßt sich Punkt 1.) des ursprünglichen Sachantrages unterstellen, den vom Antragsteller zu tragenden Anteil an den Aufzugskosten festzustellen, beim zweiten handelt es sich um eine etwas andere (auf den Kern des Anliegens zurückgeführte) Formulierung des Punktes 3.) im verfahrenseinleitenden Sachantrag.

Über das erste der verbliebenen Begehren wurde noch gar nicht abgesprochen. Das Erstgericht hat offenbar

übersehen, daß Punkt 1.) des ursprünglichen Sachantrages nicht zur Gänze, sondern (richtig verstanden) nur hinsichtlich jenes Teils zurückgezogen wurde, für den die Außerstreitstellung, daß der Nutzflächenanteil der Wohnung des Antragstellers 11,83 % der Gesamtnutzfläche aller Wohnungen des Hauses beträgt, eine Streiterledigung bedeutete. Was die normalen Bewirtschaftungskosten betrifft, war dies der Fall; der vom Antragsteller zu tragende Anteil an den Aufzugskosten blieb jedoch, wie sich eindeutig aus seinem Vorbringen ergibt, strittig. Beide Vorinstanzen haben dies auch so gesehen, weil sie sich in den Gründen ihrer Entscheidungen mit dem Problem befaßten, ob der Aufzug eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG ist und der von der Antragsgegnerin angewendete Kostenverteilungsschlüssel (der auf die Gesamtfläche der Wohnungen berechtigter Aufzugbenützer bezogene Nutzflächenschlüssel) gesetzeskonform ist. Eine diesbezügliche Klarstellung im Spruch der Entscheidung ist allerdings unterblieben. Schon das bedingt eine Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheidungen, weil der Antragsteller in seinen Rechtsmittel die seiner Meinung nach richtige, zwingend erschließbar also auch die erstmalige Entscheidung eingefordert hat. Über das erste der verbliebenen Begehren wurde noch gar nicht abgesprochen. Das Erstgericht hat offenbar übersehen, daß Punkt 1.) des ursprünglichen Sachantrages nicht zur Gänze, sondern (richtig verstanden) nur hinsichtlich jenes Teils zurückgezogen wurde, für den die Außerstreitstellung, daß der Nutzflächenanteil der Wohnung des Antragstellers 11,83 % der Gesamtnutzfläche aller Wohnungen des Hauses beträgt, eine Streiterledigung bedeutete. Was die normalen Bewirtschaftungskosten betrifft, war dies der Fall; der vom Antragsteller zu tragende Anteil an den Aufzugskosten blieb jedoch, wie sich eindeutig aus seinem Vorbringen ergibt, strittig. Beide Vorinstanzen haben dies auch so gesehen, weil sie sich in den Gründen ihrer Entscheidungen mit dem Problem befaßten, ob der Aufzug eine Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, MRG ist und der von der Antragsgegnerin angewendete Kostenverteilungsschlüssel (der auf die Gesamtfläche der Wohnungen berechtigter Aufzugbenützer bezogene Nutzflächenschlüssel) gesetzeskonform ist. Eine diesbezügliche Klarstellung im Spruch der Entscheidung ist allerdings unterblieben. Schon das bedingt eine Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheidungen, weil der Antragsteller in seinen Rechtsmittel die seiner Meinung nach richtige, zwingend erschließbar also auch die erstmalige Entscheidung eingefordert hat.

Auch wenn man eine Entscheidung über den Verteilungsschlüssel der Aufzugskosten unterstellt, bliebe die Begründung der Vorinstanzen, der vom Antagsteller zu tragende Kostenanteil von 16,18 % entspreche dem Gesetz, weil es sich beim verfahrensgegenständlichen Aufzug um eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG handle, unschlüssig. Daß den Aufzug nur die Mieter der Wohnungen top 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 benützen können bzw dürfen (so im wesentlichen das Erstgericht) oder daß den Lift ohnehin alle Mieter benützen können, die sich an seinen Kosten beteiligen (so die Kernaussage des Rekursgerichtes mit der Schlußfolgerung daß die Umlegung der Kosten auf die derzeit Benützungsberetigen nach den Grundsätzen des § 17 MRG richtig erfolgte), reicht nämlich für eine solche Beurteilung nicht aus. Sie läßt offen, ob damit die Betriebs- oder (auch) die Errichtungskosten gemeint sind. Ein Wesensmerkmal der Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG ist jedoch, daß die Benützbarkeit für alle Mieter nur von der Beteiligung an den Betriebskosten abhängig gemacht wird (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 2 zu§ 24 MRG; 5 Ob 61/95 = EWr I/24/10 mwN; 5 Ob 2157/96h = EWr I/24/12). Ob das der Fall ist, bleibt zu klären.

Die bisherigen Außerstreitstellungen bieten für eine Entscheidung keine sichere Grundlage. Ursprünglich stand der

Behauptung des Antragstellers, der Aufzug könne von jedem Mieter benützt werden, die Behauptung der Antragsgegnerin gegenüber, den Aufzug dürften und könnten nur die Mieter der Wohnungen top 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 benützen. Daß das Erstgericht das Vorbringen der Antragsgegnerin als unstrittig behandelte, blieb zwar unbekämpft, wurde aber vom Antragsteller in seinem Rekurs gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluß so verstanden, daß der Aufzug "nicht von allen Mietern, sondern aufgrund einer Sondervereinbarung nur von bestimmte Personen, die einen Aufzugsschlüssel besitzen, benutzt werden und diese Personen (Aufzugsbenützungsberechtigten) können die Benutzung des Aufzugs durch andere Personen von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Aufzugbetriebes hinausgehenden Entgeltes abhängig machen bzw andere Personen von der Benützung des Aufzuges überhaupt ausschließen." In einer Replik auf die in der Rekursbeantwortung der Antragsgegnerin enthaltene Behauptung, daß Mieter, die den Aufzug benützen wollen, sich nur an den Kosten des Betriebes und nicht an den Kosten der Instandhaltung beteiligen, führte der Antragsteller aus, daß die Benützung des Aufzuges durch die Mieter sehr wohl von einer Beteiligung an den Kosten der Errichtung des Aufzuges abhängig gemacht werde. Es hätte bei diesem ergänzungsbedürftigen bzw widersprüchlichen Vorbringen schon vom Erstgericht, spätestens aber vom Rekursgericht klargestellt werden müssen, wie die Bedingungen einer Beteiligung an der Gesellschaft der Liftbenützer aussehen. Daß der Antragsteller erst in seinem Rekurs an die zweite Instanz sein Ansinnen formulierte, die Aufzugkosten nach der Anzahl der ausgegebenen Schlüssel aufzuteilen, obwohl er zuvor erschließbar die Aufteilung der Kosten auf alle Mieter nach dem Nutzflächenschlüssel gefordert hatte, erübrigt nicht die grundsätzliche Entscheidung, ob es sich beim verfahrensgegenständlichen Lift um eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG handelt.Die bisherigen Außerstreitstellungen bieten für eine Entscheidung keine sichere Grundlage. Ursprünglich stand der Behauptung des Antragstellers, der Aufzug könne von jedem Mieter benützt werden, die Behauptung der Antragsgegnerin gegenüber, den Aufzug dürften und könnten nur die Mieter der Wohnungen top 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 benützen. Daß das Erstgericht das Vorbringen der Antragsgegnerin als unstrittig behandelte, blieb zwar unbekämpft, wurde aber vom Antragsteller in seinem Rekurs gegen den erstinstanzlichen Sachbeschluß so verstanden, daß der Aufzug "nicht von allen Mietern, sondern aufgrund einer Sondervereinbarung nur von bestimmte Personen, die einen Aufzugsschlüssel besitzen, benutzt werden und diese Personen (Aufzugsbenützungsberechtigten) können die Benutzung des Aufzugs durch andere Personen von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Aufzugbetriebes hinausgehenden Entgeltes abhängig machen bzw andere Personen von der Benützung des Aufzuges überhaupt ausschließen." In einer Replik auf die in der Rekursbeantwortung der Antragsgegnerin enthaltene Behauptung, daß Mieter, die den Aufzug benützen wollen, sich nur an den Kosten des Betriebes und nicht an den Kosten der Instandhaltung beteiligen, führte der Antragsteller aus, daß die Benützung des Aufzuges durch die Mieter sehr wohl von einer Beteiligung an den Kosten der Errichtung des Aufzuges abhängig gemacht werde. Es hätte bei diesem ergänzungsbedürftigen bzw widersprüchlichen Vorbringen schon vom Erstgericht, spätestens aber vom Rekursgericht klargestellt werden müssen, wie die Bedingungen einer Beteiligung an der Gesellschaft der Liftbenützer aussehen. Daß der Antragsteller erst in seinem Rekurs an die zweite Instanz sein Ansinnen formulierte, die Aufzugkosten nach der Anzahl der ausgegebenen Schlüssel aufzuteilen, obwohl er zuvor erschließbar die Aufteilung der Kosten auf alle Mieter nach dem Nutzflächenschlüssel gefordert hatte, erübrigt nicht die grundsätzliche Entscheidung, ob es sich beim verfahrensgegenständlichen Lift um eine Gemeinschaftsanlage iSd Paragraph 24, MRG handelt.

Unabhängig davon ist daran zu erinnern, daß der Antragsteller die Feststellung anstrebt, nach welchem Schlüssel die Betriebskosten der Aufzuganlage zu verteilen sind. Eine solche Entscheidung würde, da das ganze Gefüge der Kostenverteilung geändert werden könnte, auch die Privatrechtssphäre der anderen Mieter (die der Kostentragungsgemeinschaft angehören) betreffen, sodaß das Verfahren gemäß § 37 Abs 1 Z 2 MRG auch mit diesen abgeführt werden muß (vgl 5 Ob 3/91 mwN, tw veröffentlicht in WoBl 1992, 9/1 ua; VfGH WoBl 1996, 143/36). Das ist nicht geschehen und wird bei der dem Erstgericht auch aus anderen Gründen aufgetragenen Verfahrensergänzung zu berücksichtigen sein. Unabhängig davon ist daran zu erinnern, daß der Antragsteller die Feststellung anstrebt, nach welchem Schlüssel die Betriebskosten der Aufzuganlage zu verteilen sind. Eine solche Entscheidung würde, da das ganze Gefüge der Kostenverteilung geändert werden könnte, auch die Privatrechtssphäre der anderen Mieter (die der Kostentragungsgemeinschaft angehören) betreffen, sodaß das Verfahren gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG auch mit diesen abgeführt werden muß vergleiche 5 Ob 3/91 mwN, tw veröffentlicht in WoBl 1992, 9/1 ua; VfGH WoBl 1996, 143/36). Das ist nicht geschehen und wird bei der dem Erstgericht auch aus anderen Gründen aufgetragenen Verfahrensergänzung zu berücksichtigen sein.

Was die Frage betrifft, ob die dem Antragsteller vorgeschriebenen "Aufzugsraten" von monatlich S 243,-- als Mietzinsbestandteil der Umsatzsteuer unterliegen, ist die Sache ebenfalls nicht entscheidungsreif. Wenn die Errichtung des Aufzugs tatsächlich von einer Sondergemeinschaft interessierter Mieter mit einem Darlehen des seinerzeitigen Vermieters finanziert wurde und die betroffenen Mieter nur Raten zur Tilgung dieses Darlehens leisteten, ist die Vorschreibung der Umsatzsteuer überprüfungsbedürftig, weil die bisherige Begründung nur eine Versteuerung eines im Mietzins enthaltenen Anteils für "allfällige besondere Aufwendungen" iSd § 15 Abs 1 Z 3 MRG trägt. Auf Baukostenzuschüsse, die von den Mietern über einen längeren Zeitraum verteilt eingefordert werden, träfe dies zu. Was die Frage betrifft, ob die dem Antragsteller vorgeschriebenen "Aufzugsraten" von monatlich S 243,-- als Mietzinsbestandteil der Umsatzsteuer unterliegen, ist die Sache ebenfalls nicht entscheidungsreif. Wenn die Errichtung des Aufzugs tatsächlich von einer Sondergemeinschaft interessierter Mieter mit einem Darlehen des seinerzeitigen Vermieters finanziert wurde und die betroffenen Mieter nur Raten zur Tilgung dieses Darlehens leisteten, ist die Vorschreibung der Umsatzsteuer überprüfungsbedürftig, weil die bisherige Begründung nur eine Versteuerung eines im Mietzins enthaltenen Anteils für "allfällige besondere Aufwendungen" iSd Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 3, MRG trägt. Auf Baukostenzuschüsse, die von den Mietern über einen längeren Zeitraum verteilt eingefordert werden, träfe dies zu.

Die Unwahrscheinlichkeit einer Eigenfinanzierung des Lifteinbaus

durch interessierte Mieter mit einem gewöhnlichen Darlehen ihres

Vermieters (statt in der von der Antragsgegnerin behaupteten

Bevorschussung der Errichtungskosten bzw Baukostenzuschüsse) reicht

jedoch nicht aus, über die diesbezüglichen Behauptungen des

Antragstellers erst gar keine Beweise zuzulassen. Daß die

Baukostenzuschuß-Variante außer Streit stünde, ist dem Akt nicht zu

entnehmen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E49271 05A03707

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00370.97S.1125.000

Dokumentnummer

JJT_19971125_OGH0002_0050OB00370_97S0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH. www.jusline.at